Iuran ini sangat berarti untuk pemeliharaan semua area bersama dan benda bersama. Bayangkan kalau listrik PLN mati, sementara genset rusak karena biaya pemeliharaan tidak cukup. Atau, bayangkan, apa jadinya bila lift rusak karena kurang pemeliharaan, sementara Anda tinggal di lantai 32.

Pencegahan bahaya kebakaran juga menjadi salah satu aspek penting dalam kehidupan rumah susun. Jangan enggan untuk ikut dalam latihan evakuasi dan dalam penyuluhan pencegahan bahaya kebakaran. Keterlibatan Anda dan seluruh anggota keluarga mutlak diperlukan.

Pembantu juga perlu diberi *training* khusus. Pengelola rumah susun yang profesional biasanya sangat memperhatikan ini. Sebagai orang yang paling banyak berada di rumah, pembantu rumah tangga sangat berperan penting dalam pencegahan bahaya kebakaran.

Perhimpunan penghuni juga menjadi kosa kata baru yang jika tinggal di rumah susun. Jangan lupa menyisihkan waktu untuk hadir ada rapat Perhimpunan Penghuni. Organisasi inilah yang mewadahi seluruh penghuni rumah susun, beriringan dengan RT dan RW.

Pada awalnya, developer akan bertindak sebagai Penghimpun Penghuni Sementara. Developer akan bertanggung jawab selama 3-12 bulan setelah Perhimpunan Penghuni yang sesungguhnya berdiri. Pada tahap awal ini, tugas-tugas pengelolaan akan berada pada tangan developer.

Perhimpunan penghuni inilah yang nantinya akan menentukan bentuk dan ruang lingkup pengelolaan rumah susun, termasuk besarnya iuran pengelolaan. Pengelolaannya sendiri dapat dilakukan oleh Badan Pengelola yang dibentuk sendiri atau diserahkan kepada pihak ketiga. Keterlibatan profesional dalam bidang *property management* akan sangat penting, baik dalam bentuk konsultasi maupun dalam bentuk penyerahan pengelolaan kepada pihak ketiga. Jangan lupa, kenyamanan hidup Anda di rumah susun sangat tergantung dari kualitas pengelolaannya.

Bagaimanapun, tinggal di rumah susun adalah alternatif yang sangat menarik. Lokasi yang dekat dengan tempat kerja selalu menjadi *selling point* lakunya rumah susun. Bagi sementara orang, stres yang dialami dalam perjalanan dari dan menuju tempat kerja bagi mereka yang tinggal di pinggiran kota, jauh lebih besar nilainya dari harga rumah susun yang ditawarkan.

Kelengkapan fasilitas yang disediakan rumah susun juga menarik perhatian. Riset yang dilakukan oleh National University of Singapore menunjukkan, bila dikaitkan dengan keadaan fisik rumah susun, sebagian besar pembeli rumah susun memilih rumah susun karena fasilitasnya (74,4 persen), desain keseluruhan (56,8 persen), desain unit (39,5 persen), kualitas *finishing* (30,9 persen), jumlah kamar tidur (23,8 persen) dan peralatan *built in* (16,6 persen).

Pembantu juga perlu diberi training khusus. Pengelola rumah susun yang profesional biasanya sangat memperhatikan ini. Sebagai orang yang paling banyak berada di rumah, pembantu rumah tangga sangat berperan penting dalam pencegahan bahaya kebakaran.

Studi serupa yang dilakukan di Jakarta oleh sebuah konsultan properti, juga menunjukkan bahwa bagi orang kita, fasilitas yang tersedia di rumah susun adalah salah satu faktor terpenting dalam pemilihan rumah susun.

Rumah susun memang menawarkan kemudahan hidup. Bila Anda tinggal di rumah susun yang dikelola dengan baik, kemudahan itu akan bertambah dengan adanya pelayanan dari pengelola bagi penghuni. Lampu ruang makan mati? Tak perlu repot-repot. Anda tinggal menelepon Pengelola dan dalam waktu singkat teknisi pengelola akan menggantinya. Di akhir bulan, tinggal membayar tagihannya.

Soal keamanan juga tak perlu dikhawatirkan. Satpam yang diorganisir oleh Pengelola akan siap menjaga ketentraman Anda selama 24 jam. Pembayaran listrik dan air bersih juga diorganisir oleh Pengelola. Anda tidak perlu repot.

Kemudahan hidup di rumah susun memang dapat membantu meningkatkan produktivitas. Satu hingga dua jam waktu perjalanan bila Anda tinggal di pinggiran kota, dapat dimanfaatkan untuk bekerja atau bercengkrama dengan keluarga. Masalahnya, bila Anda juga berencana menambah anak, kinilah waktunya untuk berhitung bahwa saat ini harga satu anak adalah sekitar US$ 50,000 ■

Penulis, Manejer Property Management
PT Colliers Jardine Indonesia, Jakarta.

APARTEMEN/CONDOMINIUM DI JAKARTA 1995

RUMAH SUSUN	LOKASI	UNIT
JAKARTA UTARA		
001. Bay Front Apartment	Ancol	104
002. Kelapa Gading Tower Condo	Jl. Kelapa Gading	140
003. Kharisma Apartment	Jl. Kelapa Gading Hijau	18
004. Mangga Dua Court	Jl. Mangga Dua Raya	200
005. Marina Tower Condominium	Jl. Pluit Samudra	165
006. Metro Sunter Apartment	Jl. Danau Sunter Utara	480
007. Mitra Sunter Apartment	Jl. Yos Soedarso Kav 89	168
008. Mitra Bahari	Jl. Gedung Panjang	984
009. P. Jayakarta Palace Condo	Jl. P. Jayakarta	126
010. Riverside Apartment Pluit	Jl. Pluit Karang Barat	288
011. Rumah Susun Penjaringan	Jl. Penjaringan	1.322
012. Rumah Susun Cengkareng	Jl. Kamal Muara	120
013. Seaview Park Apartment	Jl. Mangga Dua Raya	316
014. Summerville Apartment	Jl. Kelapa Gading	140
JAKARTA BARAT		
015. Good Wood Condominium	Jl. S.Parman	135
016. Meruya Garden Apartment	Jl. Meruya	-
017. Montenery Park Apartment	Jl. Tanjung Duren Utara	32
018. Parkview Apartment	Jl. S.Parman	270
019. Rumah Susun Kelapa Dua	Jl. Pos Pengumben	480
020. Rumah Susun Tambora	Jl. Tambora	240
021. Taman Anggrek Condo	Jl. S.Parman	2.853
022. The Tropics	Jl. S.Parman	354
023. Westwood Apartment	Jl. Panjang, Kedoya	125
024. Wisma Calindra	Jl. S.Parman	42
JAKARTA SELATAN		
025. Aditya Mansion	Jl. Adityawarman	65
026. Astoria Condos	Jl. Lingkar Luar Selatan	134
027. Beverly Tower Condominium	Jl. Lingkar Luar Pondok Indah	300
028. Bona Vista Apartment	Jl. Lebak Bulus	322
029. Brawijaya Condominium	Jl. Brawijaya	153
030. Casabella Court	CBD Sudirman	178
031. Casablanca Apartment	Jl. Casablanca	476
032. Casagrande Condominium	Jl. Casablanca	988
033. Citraland Regency Apartment	Jl. Dr. Satrio	142
034. Cilandak Apartment	Jl. Arteri Cilandak	36
035. Embassy Centre	Jl. Sisingamangaraja	100
036. Emerald	Jl. TB. Simatupang	142
037. Executive Paradise Mansion	Jl. Arteri Cilandak	40
038. Fatmawati Apartment	Jl. Fatmawati Raya	270
039. Fountain Park	Jl. Raya Pasar Minggu	112
040. Galleria Court Condominium	Jl. Mampang Prapatan	41
041. Gandaria Residence	Jl. Gandaria Raya	92
042. Golf Hill Terrace Condo	Jl. Metro Kencana	196
043. Green View Apartment	Jl. Skl Kencana 4 Pd Indah	177
044. Grand Kuningan	Jl. Rasuna Said	200
045. Hill Top Apartment	Jl. Terogong	315
046. Hilton Residences	Jl. Gatot Subroto	257
047. Jakarta Country Club	Jl. Asia Afrika	100
048. Java House	Jl. Casablanca	668
049. Kemang Apartment Luxury	Jl. Bangka Raya	36
050. Kemang Club Villas	Jl. Bangka Raya	105
051. Kemang Executive Apartment	Jl. Bangka Raya	20
052. Kemang Garden Residences	Jl. Kemang Selatan	153
053. Kemang Residences	Jl. Pelita	90
054. King Gate Mansion	Jl. Mampang Prapatan	128
055. Kintamani Condominium	Jl. Bangka Raya	-
056. Kuningan I	Jl. Rasuna Said	632
057. Kuningan II	Jl. Patra Kuningan	550
058. Kuningan Tower Condo	Jl. Casablanca/Satrio	177
059. Kuningan Apartment	Jl. Setiabudi	87
060. Kuningan Residential Tower I	Jl. HR Rasuna Said	103
061. Le-Cristal 1-2 Apartment	Jl. Terogong	328
062. Mampang Arcadia	Jl. Warung Jati Barat	57
063. Nash Imperial Tower	Jl. Lingkar Luar Cilandak	144
064. Palm Court Condominium	Jl. Gatot Soebroto	190
065. Parkway Apartment	Jl. TB. Simatupang	90
066. Park Royale Apartment	Jl. Gatot Soebroto	460
067. Pasar Minggu Apartment	Jl. Raya Pasar Minggu	-
068. Permata Hijau Apartment	Jl. Permata Hijau Pd Indah	164
069. Pondok Club Villas 1,2,3,5	Jl. Lebak Bulus	367
070. Pondok Indah Golf Apartment	Jl. Metro Pondok Indah	104
071. Prapanca Apartment Luxury	Jl. Puri Sakti Raya	32
072. Prapanca Residences	Jl. Puri Sakti Raya	71
073. Regency	Jl. Radio Dalam	306
074. Simpruk Terrace Condo	Jl. Arteri Simpruk	125
075. Simpruk Tower Condominium	Jl. Arteri Simpruk	-
076. Senayan Square Condo	Jl. Asia Afrika	180
077. Senopati Apartment	Jl. Senopati Raya	52
078. Shappire Regency	Jl. Safir,Permata Hijau	74
079. Southside Villas Apartment	Jl. H Nawi	34
080. Sovereign	Jl. Kemang Raya 43	-
081. Senayan Apartment	Jl. Patal Senayan	34
082. Taman Rasuna Apartemen	Jl. HR Rasuna Said	4.000
083. Tebet Park Apartment	Jl. Rawa Bilal	280
084. The Ambassador	Jl. Prof Satrio	158
085. Warung Buncit Condominium	Jl. Mampang Prapatan 16	-
086. Wisma Fairbank	Jl. Pintu Gelora Senayan	60
JAKARTA PUSAT		
087. Ascott Tower	Jl. Teluk Betung	130
088. Batavia City	Jl. Mas Mansyur	602
089. Century Apartment	Jl. Rajawali Selatan	80
090. Diamond Park Apartment	Jl. Mas Mansyur	-
091. Garden Wing	Jl. Lapangan Banteng	140
092. Grand Hyatt Apartment	Jl. Jend. Sudirman	235
093. Grand Cempaka	Jl. Letjend. Suprapto	588
094. Hayam Wuruk Apartment	Jl. Hayam Wuruk	200
095. ITC Roxy Mas	Jl. Hasyim Ashari	120
096. Jakarta Golf Village	Jl. Landas Pacu Utara	2.736
097. Juanda Regency Condo	Jl. Juanda I	160
098. Menteng Regency	Jl. Gondangdia Lama	82
099. Menteng Park Apartment	Jl. Pegangsaan Barat 6-12	240
100. Oasis Square	Jl. Kalileo	474
101. Pavillion Park	Jl. Mas Mansyur	152
102. Palace View	Jl. S.Wiryopranoto Harmoni	576
103. Rajawali Condominium	Jl. Rajawali Selatan	344
104. Ratu Plaza Apartment	Jl. Jend. Sudirman	42
105. Red Top Square	Jl. Pecenongan 72	487
106. Ritz Apartment	Jl. Pegangsaan Barat 22	100
107. River View Apartment	Jl. Jend. Sudirman	48
108. Rumah Susun Kebon Kacang	Jl. Kebon Kacang	365
109. Rumah Susun Tanah Abang	Jl. Mas Mansyur	40
110. Rumah Susun Kemayoran	Jl. Landasan Pacu	800
111. Sahid Palace Executive Apart	Jl. Jend. Sudirman	184
112. Semanggi Tower House	Jl. Gatot Soebroto	334
113. Sudirman Tower	Jl. Sudirman	250
114. Thamrin Court	Jl. Taman Kebon Sirih	102
115. Taman Kemayoran	Jl. Landas Pacu Selatan	700
JAKARTA TIMUR		
116. Pasadena Garden Pulo Mas	Jl. Pulo Mas	145
117. Rumah Susun Klender	Jl. Gusti Ngurah	1.216
118. Rumah Susun Pulo Mas	Jl.Perintis Kemerdekaan	592
119. Rumah Susun Pulo Gadung	Jl. Raya Bekasi	688

PETA APARTEMEN/CONDO-MINIUM DI JAKARTA 1995

PROPERTI
INDONESIA

Copyright © Properti Indonesia 1995. Dilarang memperbanyak/mengkopi tanpa izin tertulis dari Penerbit

JAKARTA UTARA
ANCOL
KEMAYORAN
SUNTER
GROGOL
GAMBIR
JAKARTA TIMUR
JAKARTA SELATAN
KEMANG
HALIM
PONDOK GEDE
JL.R. MARTADINATA
DANAU SUNTER UTARA
DANAU SUNTER BARAT
DANAU SUNTER SELATAN
TOL SEDYATMO
LETJEN SUPRAPTO
PERINTIS KEMERDEKAAN
KELAPA GADING BOULEVARD
BEKASI RAYA
PRAMUKA
PEMUDA
DIPONEGORO
PROKLAMASI
MATRAMAN
KRAMAT RAYA
SALEMBA RAYA
KEBON SIRIH
CIKINI
HOS COKROAMINOTO
H.O.S. TJOKROAMINOTO
JEND. SUDIRMAN
JEND. GATOT SUBROTO
SENOPATI
CASABLANCA
PROF. DR. SATRIO
DR. SUPOMO
DR. SAHARJO
MAMPANG PRAPATAN RAYA
PASAR MINGGU RAYA
PANCORAN
PANGERAN ANTASARI
WARUNG JATI BARAT
ASMERA RAYA
KALIBATA
PAHLAWAN KALIBATA
DEWI SARTIKA
MAYJEN SUTOYO
TOL JAGORAWI
TOL JAKARTA - CIKAMPEK
HALIM PERDANAKUSUMA
BOGOR RAYA
PONDOK GEDE RAYA
LETJEN HARYONO
WOLTER MONGINSIDI
JEND. A. YANI
JATINEGARA BARAT
BEKASI BARAT RAYA
BEKASI TIMUR RAYA
I GUSTI NGURAH RAI
PAHLAWAN REVOLUSI
OTISTA
JEND. DI PANJAITAN
CENGKARENG BARU RAYA
KEBON JERUK RAYA
KH. HASYIM ASHARI
KH. WAHID HASYIM
KH. MAS MANSYUR
KH. ZAINUL ARIFIN
KH. R. MOCH. MANSYUR
KH. BASMOL DRAJAT
KH. BANAWIJAYA
IR. H. JUANDA
BUNGUR BESAR
MANGGA DUA
ANGKASA
GUNUNG SAHARI
GUNUNG BALONG
GUNUNG BARANG
GUNUNG SAHARI
RADIO DALAM RAYA
TOMANG RAYA
BUNGUR RAYA
BUNGUR BESAR
BUNGUR KECIL
BUNGUR SELATAN
BUNGUR UTARA
BUNGUR TIMUR
BUNGUR BARAT
BUNGUR TENGAH

Sejumlah Proyek Tak Penuhi Jadwal

Sejumlah proyek apartemen di Jakarta terancam macet. Tapi, sejumlah lainnya terus mengejar target pembangunan yang dijadwalkan. Bagaimana kabar Apartemen Taman Rasuna dan Grand Plaza?

Seolah mengabaikan terpaan isu *crash*, progres proyek beberapa apartemen terus berkembang cepat. Derasnya air hujan pun tidak mampu mengurangi semangat para pekerja proyek. Oasis Square Condomonium misalnya. Progres rumah susun mewah yang dibangun developer PT Sumbermitra Sarana Realtindo memperlihatkan kemajuan amat pesat.

PT Total Bangun Persada yang dipercaya sebagai main kontraktor, nampaknya dapat bekerja dengan baik. Pekerjaan sub struktur seperti pondasi dan basemen pertengahan bulan lalu telah selesai dikerjakan 60 persen. "Pengerjaan pondasi memang memakan waktu agak lama," jelas Yan Mogi, Direktur Utama PT Sumbermitra Sarana Realtindo. Bisa dimaklumi, karena pelataran ini akan digunakan sebagai fasilitas parkir, basemen Oasis Square memiliki luas hampir 15 ribu m^2.

Apartemen lain yang juga sedang giat-giatnya menyelesaikan pekerjaan pondasi dan basemen adalah Pasadena Garden. Dengan menjual *view* ke bekas pacuan kuda Pulo mas, apartemen milik PT Pulomas Gemala Misori ini hampir menyelesaikan pengerjaan pondasi dan basemen. "Kami optimis selesai tepat waktu," papar Marius Hery Setiadi, General Manager developer ini.

Kenyataan ini sangat bertolak belakang dengan progres Apartemen Taman Rasuna milik Bakrie Group. Beberapa hari *tower crane* yang berdiri di areal proyek, nampak tidak dioperasikan. Apartemen yang sempat menghebohkan pasar properti ini, menunjukan progres yang amat lamban. Pihak menejemen developer yang dihubungi *Properti Indonesia* selalu mengelak untuk berbicara.

Padahal sesuai janji developer kepada konsumen, apartemen ini akan diserahterimakan awal 1996 nanti. Beberapa sumber menyebutkan, *progres payment* yang harus diterima kontraktor sering terlambat dibayar Bakrie Investindo. Sampai pertengahan bulan lalu, pengerjaan *pilling* masih berlangsung. Padahal, ketika wawancara dengan *Properti Indonesia*, Nirwan Bakrie memastikan pilling akan selesai bulan Juli 1994.

Yang lain, Apartemen Bona Vista masih bergelut mengoperasikan *tower crane* guna menancapkan tiang pancang. Pantauan *Properti Indonesia*, progres apartemen yang dibangun berdampingan dengan sebuah gereja ini juga agak lamban. Padahal apartemen tersebut dijadwalkan penyerahannya tahun 1995 ini.

Lain lagi dengan Grand Plaza. Areal apartemen yang berlokasi di sudut jalan mangga dua raya ini sama sekali belum tersentuh peralatan proyek. Lokasi di mana apartemen yang akan dibangun oleh developer PT Manggadua Tower ini masih penuh semak belukar. Konon, unit di sini telah terjual 70%.

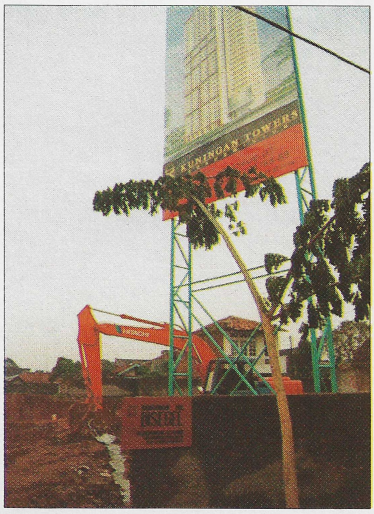
Sementara itu, apartemen Casabella Court yang baru saja di-*launching* pertengahan bulan lalu, di lokasi proyek terlihat beberapa *tower crane* tengah dioperasikan. "Progres kami sudah *pilling*," jelas Mimy C. Ratulangi, Presiden Direktur PT Primagraha Majumakmur, developer yang membangun apartment ini.

Pada pertengahan bulan lalu, Kuningan Towers Condominium mengalami nasib naas. Dua buldoser yang tengah beroperasi mendadak dihentikan. Otomatis pengerjaan Cut & Fill yang baru saja dikerjakan 10% terbengkalai. Proyek apartemen yang dibangun oleh PT Puri Diamond Pratama ini di segel oleh Dinas P2K. Developer ini memang belum melengkapi beberapa perizinan. Sampai laporan ini diturunkan, belum diperoleh konfirmasi dari Nano Suparno, Direktur developer ini.

Tapi, pembeli apartemen Sahid Palace, Kelapa Gading Tower Condominium, Emerald, King Gate Mansion, Golf Hill dan Juanda Garden tidak perlu lagi harap-harap cemas menunggu. Semua apartemen tersebut saat ini hampir menyelesaikan pengerjaan *finishing*. Artinya, sebentar lagi apartemen ini siap untuk dihuni.

Pembaca, setelah diturunkan 2 edisi, respon terhadap rubrik progres ini cukup besar. Banyak telepon masuk ke redaksi menanyakan mengenai data yang kami laporkan. Baik dari pembeli apartemen, kontraktor, dan yang paling banyak dari developer. Walaupun belum semua developer membuka diri, beberapa diantaranya mulai mengirimkan perkembangan data legal dan progres proyek mereka secara teratur. Kami akan terus melaporkannya untuk pembaca ■

Indra Utama



DAHLAN REBO PAING

KUNINGAN TOWER TERSANDUNG !

NO.	APARTEMEN	DEVELOPER	KONTRAKTOR	LEGAL					
				SERTIFIKAT	IZIN PRINSIP	SIPPT	IMB	SIBP	IPB/SIUJK
1.	**Casablanca Apartment**	PT Surya Raya Prawira	PT Tata Mulia Nusantara Indah	HGB/Strata Title	614/1.711.9	399/-1.711.5/ 30 Nov. 1993	2383/IMB/1994, 12-8-94	1520/BP/KA DPPK/III-91	N.A
2.	**Casa Grande**	PT Angkasa Interland	Belum ditunjuk	HGB/Strata Title	Blok Plan 2135/6 SB/ S/JB/IX/94	N.A	N.A	N.A	N.A
3.	**Citra Grand Regency**	PT Citraland Regency Court	PT Dimensi	HGB/Strata Title	176/IMB-Pend/IX1994	155/1994 Tgl.3-2-1994	4049/PIMB-PB/S/ 1994, 18 Mei '94	N.A	N.A
4.	**Emerald**	PT Niaz Emerald	PP - Taesei	HGB/Strata Title	2777/IP/3/93 6-12- '93	N.A	N.A	N.A	N.A
5.	**Fountain Park**	PT Multi Raya Propertindo	PT Wijaya Karya	HGB/Strata Title		Tanah di bawah 5.000 m tidak perlu	19160/IMB/1993		0905.2.83.92. 0057 PT WIKA
6.	**Juanda Regency**	PT Karsindo Utama	PT Karsindo Utama	HGB/Strata Title		382/1.711	166/IP/P/1993-1994	1350/BP/AA/ DPPK/VI/92	0901.2.83.90.07582
7.	**Kelapa Gading Tower Cond.**	PT Pudjiadi Prestige Ltd.	PT Levelindo	HGB/Strata Title	2934/IP/U/93	3194/-1.778.5	1887/IMB/1994 31 Maret '94	N.A	N.A
8.	**King Gate Mansion**	PT Dongbang Development	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	30/IMB/Pend/V/93 12 Mei 1993	N.A	N.A	N.A	N.A
9.	**Menteng Park**	PT Sarana Pratama Artamandiri	PT Duta Graha	HGB/Strata Title	802/IP/P/1992	3834.1.777.5	4708/IMB/93	N.A	N.A
10.	**Mitra Sunter**	PT Sumbermitra Realindo	PT Multi Corporindo Mas	HGB/Strata Title	6850/IP/V/1994	2868/-1.711.5	1185/IMB-Pend/ X/1994	N.A	N.A
11.	**Oasis Square**	PT Sumbermitra Sarana Realtindo	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	160/IMB/Pend/VIII/'94	2347/-1.711.5	N.A	N.A	0903.2.70.93. 17436 (PT Total)
12.	**Park Royale**	PT Sari Lembah Tirta Hijau	PT Sari Lembah Tirta Hijau	HGB/Strata Title	00517/IMB/1988	67/-1.711.5	N.A	N.A	1274/IPB/1994
13.	**Pasadena Garden**	PT Pulomas Gemala Misori	PT NRC	HGB/Strata Title	4564/IMB-PB/94	54/-7.711.5	2782/IMB/94	668/IPB/Ka/ BPPK/8-93	SIKJK.0905.22.75. 88.00044
14.	**Palace View**	PT Artha Grand	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	478/IMB/PB/P/83	1643/A/BKD/78	12426/IMB/93	1906/IPB/AA/ DPPK/N-92	N.A
15.	**Pavilion Park**	PT Duta Buana Permai	PT Duta Anggada	HGB/Strata Title	N.A	N.A	34/VI/IP 31 Mei IMB 1993	2137/IPB/AA/ DPPK/1191	N.A
16.	**Pondok Indah Golf**	PT Metropolitan Kencana	PT Dimensi, PT Jaya Kencana, PT Jaya Teknik	HGB/Strata Title	N.A	N.A	2954/IP/S/93	N.A	N.A
17.	**RedTop Square Condominium**	PT Indokisar Jaya	PT Pulomas Lentera	HGB/Strata Title	099/IMB-Pend/1994	3763/-711.5	18392/IMB/1994	N.A	N.A
18.	**Rajawali Condominium**	PT Jaya Nur Sukses	PT Tata Mulia	HGB/Strata Title	N.A	N.A	103/IMB-Pend/94	1060/IBP/AA/ DPPK/VII-91	N.A
19.	**Seaview Park**	PT Agung Sedayu Propertindo	PT Tata Mulia PT Dimensi	HBG/Strata Title	1204/PIMB/PB/94	N.A	2912/IMB/94	N.A	N.A
20.	**Sahid Palace**	PT Sahid Inti Dinamika	PT Jaya Konstruksi	HGB/Strata Tilte	54/BP/SP/JP/VIII/91	4187/-1.711	13295/IMB	106/IBP/AA/ DPPK/VII-93	N.A
21.	**Simpruk Terrace Cond.**	PT Amanda Sentosa Graha	PP-Taesei	HGB	5056/PIMB/PB/S/1994 2-10-94	911/-1.711.5	N.A	N.A	N.A
22.	**The Tropics**	PT Ometraco Realty	PT NCR	HGB/Strata Tilte	5723/PIMB-PB/B/94 20 April '94	567/-1.711.5 11 Februari '91	27023/IMB/1994 12 Oktober '94	082/IPB/AA/ DPPK/IX-92	N.A

■ Sudah Dikerjakan ▲ Sedang Dikerjakan ● Belum Dikerjakan **N.A :** Tidak ada data

PROGRES

IZIN KONS-TRUKSI	AREAL	TEKNIK									MANAJEMEN PROPERTI
		GROUND BREAKING	SITE CLEARING	LOADING TEST	CUT&FILL	PILLING	SUB STRUKTUR	SUPER STRUKTUR	FINISH-ING	COMPLETION DATE	
137/IMB\Pend/ II/1994,9-2-1994	1,65 Ha.	■ Maret-Mei '94	■ Oktober '94	■ Februari '94	■	■	Basemen ■ I&II (95&98%)	Tower I, 9 lt.■ Twr.II, 10 lt.▲	Tower I ▲ Tower II ●	Desember '95 Juni '96	Belum ditunjuk
N.A	2 Ha.	■	▲	■	▲	●	▲Pondasi Basemen	● 13 lt.	●	Januari 1997	PT Angkasa Interland
144/IMB-Pend/ V/1994	1,2 Ha.	■	■	■	▲	▲	■ Pondasi Basemen	● 5 lt.	●	Desember 1995	Ciputra Grup
N.A	1 Ha.	■	■	■	■	■	■	■	▲	Desember '94	PT Niaz Emerald
N.A	4.800 m	■	■	■	■	■	■	■	▲	Akhir Januari 1995	PT Prokon Indah
60/IMB-Pend/ VII/1993	7.993 m	■	■	■	■	■	■	■ Topping-off	●	Maret1995	Belum ditunjuk
88/IMB-Pend/ XI/93, 24-11-'93	4,8 Ha.	■	■	■	■	■	■	Thp. II ■ 12 lt.	Thp. I ●	April 1995	PT Pudjiadi Prestige
N.A	N.A	■	■	■	■	■	■	■	▲	April 1995	PT Dongbang Development
92/IMB.Pend/XII/ 1992	3,5 Ha.	■	■	■	■	■	1 tower ■	1 tower ■	2 tower ▲	Maret 1995	Ada (Grup)
N.A	6.750 m²	■	■	■	■	■	■	Lt. 1 ▲	●	Desember1995	Belum ditunjuk
N.A	2,9 Ha.	■	■	■	■	●	●	●	●	Maret 1995	Belum ditunjuk
N.A	7 Ha.	■	Tower I, II ■ Tower III ▲	■	■	■ Tower III ▲	■ Tower III ●	■ Tower III ●	■ Twr. III ●	Tower III Juli 1996	PT Sari Lembah Tirta Hijau
N.A	8 Ha.	■	▲	■	■	●	● Basemen Cilacap	●	●	Juli 1996	Sudah ada (Grup)
N.A	3.000 m²	Des. 1993	Des. 1993	16 Feb. 1993	■	1 Feb. 1993	9 Agust. 1993	25 lt.(I),24lt. (II),23 lt.(III)	●	September 1995	Sudah ada
N.A	2,5 Ha.	■	■	■ Des. '93	■ Juni '93	■ Des. '94	▲ Basemen	14 lt. ▲	●	Agustus 1995	PT Jaya CM
N.A	1 Ha.	■	■	■	■	■	■	14 lt. ■	●	1995	PT Metropolitan Kencana
N.A N.A	4 Ha.	■	■	■	■	■	Tahap I ■ Tahap II ▲	17 lt. (I) ■ 12 lt. (II) ▲	●	Tahap I Des. '95 Tahap II Des. '96	Ada (Ongko Grup)
N.A	2,8 Ha.	■	■	■	■	■	■ Pondasi Basement	Tower II ■ 23 lt.	Tower I ●	Agustus 1995	PT Jaya Nur Sukses
N.A	7.500 m²	■	■	■	■	■	■	23 lt. ▲	●	Nopember 1995	Agung Sedayu Grup
13295/IMB/93	1 Ha	■	■	■	■	■	■	■	▲	Maret 1995	Ada (Sahid Grup)
N.A	7.882 m²	■	■	■	■	▲	●	●	●	Februari 1997	Ada
134/IMB-Pend/V/ '94 (11-5-94)	1,2 Ha	■	■	■	■	■	■	3 t. ▲	●	Juli 1996	MOU awal Des'94 (ACCOR)

RUMAH PNS

Mempercepat Realisasi Dana Taperum

Terhitung 1 Januari 1995, Pemerintah menaikkan bantuan pemilikan rumah bagi pegawai negeri sipil (PNS) golongan I, II, dan III. Antisipasi kemungkinan naiknya harga RSS?

Januari 1995 agaknya merupakan bulan baik bagi para pegawai negeri sipil (PNS). Pada bulan ini, mereka setidaknya menerima dua kado dari pemerintah. Pertama, kenaikan gaji sebesar 10% mulai April 1995, yang dibacakan langsung oleh Presiden Soeharto saat menyampaikan RAPBN 1995/1996. Kedua, kenaikan jumlah bantuan pemilikan rumah dari dana Tabungan Perumahan (Taperum), yang langsung berlaku terhitung 1 Januari. Untuk PNS golongan I dan II besar kenaikannya mencapai 100%, yakni golongan I dari Rp 600.000 naik menjadi Rp 1,2 juta dan golongan II dari Rp 750.000 naik menjadi Rp 1,5 juta. Sedangkan golongan III dari Rp 950.000 menjadi Rp 1.8 juata.

Menpera Ir. Akbar Tandjung yang mengumumkan kenaikan itu, selaku Ketua Bapertarum (Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan) PNS, menjelaskan bahwa kebijaksanaan ini diambil sebagai upaya pemerintah mempercepat realisasi penyediaan perumahan bagi PNS. Persyaratan masa kerja PNS untuk memperoleh bantuan ini, juga telah dipersingkat dari semula 10 tahun menjadi hanya lima tahun. Bantuan ini dapat dimanfaatkan sebagai uang muka pemilikan rumah melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) maupun untuk membangun rumah di atas tanah sendiri.

Harga RSS tipe 21, sesuai standar pemerintah, saat ini Rp 4,5 juta. Dengan uang muka Rp 1,2 juta, berarti PNS golongan I hanya membutuhkan KPR sebesar Rp 3,3 juta. Jika masa pengembalian kredit 20 tahun, menurut perhitungan Menpera, cicilan perbulannya sekitar Rp 30.000. Untuk RSS tipe 36 seharga Rp 6,5 juta, PNS golongan II dapat menerima bantuan uang muka Rp 1,5 juta sehingga KPR yang diperlukannya adalah Rp 5 juta. Cicilan perbulannya untuk kredit 20 tahun berkisar Rp 42.000. Untuk PNS golongan III yang mendapat jatah RS T-21 dengan harga sekitar Rp 9 juta, cicilan per bulannya menjadi Rp 70.000. PNS golongan IV, untuk sementara ini tidak mendapat jatah bantuan, tetapi uang tabungannya akan dikembalikan saat mereka pensiun tanpa memperoleh bunga, karena semangat pembentukan Taperum adalah saling membantu.

TATAN RUSTANDI

PNS : DUA KADO DI AWAL TAHUN

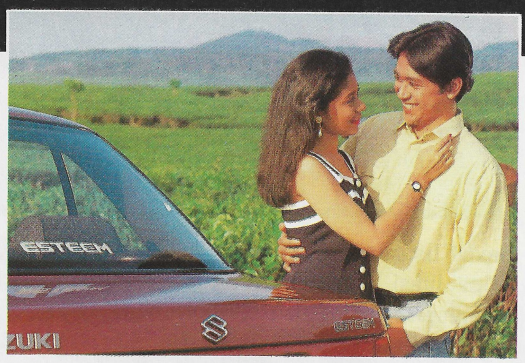
Akbar membantah adanya dugaan bahwa kenaikan bantuan pemilikan rumah bagi PNS ini dilakukan pemerintah sebagai antisipasi terhadap kemungkinan naiknya harga rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). "Kebijakan ini diambil berdasarkan perhitungan cermat dan telah mendapat persetujuan Presiden selaku Ketua Bapertarum, sebagai usaha meningkatkan kemampuan pegawai negeri sipil untuk memiliki rumah," ujarnya.

Selain melalui pemanfaatan dana Taperum, Akbar mengemukakan, Kantor Menpera akan terus memacu pengadaan perumahan sederhana sesuai komitmen REI, Perumnas dan lembaga-lembaga koperasi. Di sisi lain, ia juga menginstruksikan BTN dan Bank Papan Sejahtera untuk mendukung pembiayaannya dengan meningkatkan efektivitas penyaluran KPR, kredit konstruksi, kredit pembebasan lahan serta kredit perumahan lainnya. Dengan begitu, ia berharap, proyeksi pembangunan 90.000 RS/RSS pada tahun ini dapat tercapai.

Ketua Umum DPP REI Enggartiasto Lukita menyambut positif langkah pemerintah ini, guna mendorong penyediaan rumah bagi PNS. Tapi Enggar juga mengimbau, agar para aparat Pemda ikut mendukung upaya itu dengan memperlancar dan memperingan biaya perizinan yang diperlukan.

Mengenai kemungkinan naiknya harga RS dan RSS, Akbar mengakui, pihaknya telah menerima usulan dari para developer agar menaikkan standar harga RS/RSS. Usulan itu terutama didasarkan pada makin mahalnya harga tanah serta melonjaknya harga bahan bangunan, terutama semen. Harga RSS yang ditetapkan pemerintah selama ini, mereka nilai sudah tidak wajar lagi. "Kalau memang dianggap

Personal Reflection



Kemewahan sebuah sedan dan kenyamanan berkendara tidak lagi didominasi oleh sedan kelas 2000 cc. Kini kelebihan itu juga bisa Anda dapatkan pada SUZUKI ESTEEM. Dengan daya pikat interior baru yang kompak dan paling lengkap di kelasnya, SUZUKI ESTEEM akan merefleksikan kemewahan pribadi Anda. Hanya pada SUZUKI ESTEEM.

Dapatkan pesona kemewahan dan kenyamanan bagaikan sebuah sedan 2000 cc. Dan, meluncurlah bersama SUZUKI ESTEEM untuk sebuah kesan, kebanggaan, serta pengalaman tak terlupakan.

- *Tersedia ESTEEM 1.3 dan ESTEEM 1.6 GT*
- *Untuk kenyamanan Anda tersedia pula Automatic Transmission*
- *Spesifikasi di setiap negara berbeda.*

Gunakan selalu sabuk pengaman untuk keamanan Anda

SUZUKI

ESTEEM

Personal Reflection

RAPBN 1995/1996

Rp 1,1 Triliun Anggaran Permukiman

Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 1995/1996 sebesar Rp 78,02 triliun, mengalokasikan Rp 1,102 triliun (3,6%) bagi pembangunan perumahan dan permukiman nasional. Alokasi sebesar itu menunjukkan perhatian pemerintah yang cukup kuat terhadap pembangunan perumahan dan permukiman, karena sektor ini termasuk salah satu dari sepuluh sektor yang memperoleh alokasi anggaran di atas Rp 1 triliun.

Presiden Soeharto sendiri menyebut, pembangunan perumahan dan permukiman sangat penting bagi kehidupan rakyat. "Bersama pangan dan sandang, papan merupakan kebutuhan yang yang paling mendasar bagi setiap manusia," ujarnya, saat menyampaikan pidato pengantar RAPBN 1995/1996 di DPR, awal Januari lalu.

Alokasi anggaran sebesar Rp 1,1 triliun itu memang tidak diproyeksikan semata-mata untuk membangun perumahan, melainkan dimanfaatkan bagi penyiapan kawasan siap bangun dan prasarana serta sarana dasar pembangunan 90.000 unit RS/RSS, termasuk pembangunan sarana dasar permukiman di 1.200 desa. Secara garis besar, alokasi anggaran untuk sektor ini dapat dikelompokkan ke dalam empat bagian.

Pertama, melengkapi dan mengisi pembangunan satu kawasan siap bangun, pembangunan 300 kawasan yang terpilih sebagai pusat pengembangan desa, dan pembangunan prasarana penunjang di sejumlah lokasi pembangunan 90.000 unit RS dan RSS.

Kedua, peremajaan lingkungan permukiman serta perbaikan kampung seluas 3.000 Ha di 60 kota yang berpenduduk di atas 100.000 jiwa.

Ketiga, meningkatkan program penyehatan lingkungan melalui penanganan air limbah di sembilan kota metropolitan, penanganan persampahan dan drainase di 14 kota besar serta 140 kota sedang dan kecil.

Keempat, meningkatkan pelayanan air bersih di 20 kota besara, 100 kota sedang dan 200 kota kecil, yang diperkirakan dapat menjangkau penerima air bersih baru mencapai 3,4 juta orang. Termasuk dalam program ini adalah upaya menekan kebocoran air bersih di ketiga kelompok kota tersebut.

Pembangunan berbagai infra-struktur tersebut, belum termasuk pembangunan jalan yang dikelompokkan ke dalam sektor transportasi, diharapkan dapat merangsang dan mendorong pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yakni RS dan RSS ■

sudah tidak sesuai lagi, harga RSS bisa saja dievaluasi. Tapi sejauh ini, pemerintah masih mengkaji usulan tersebut," ujarnya.

Dirut Bank Tabungan Negara (BTN) Widigdo Sukarman juga berjanji akan memperlancar penyaluran bantuan uang muka bagi perumahan PNS itu, yang merupakan penunjang bagi KPR yang akan disalurkan BTN. BTN sendiri tahun ini memproyeksikan penyaluran KPR dan kredit konstruksi bagi RS dan RSS sekitar Rp 1 triliun.

Dana Taperum PNS memang disimpan di BTN. Program ini ditetapkan melalui Keppres No. 14 tahun 1993. Besar potongan Taperum PNS untuk golongan I adalah Rp 3.000 per bulan, golongan II Rp 5.000, golongan III Rp 7.000, dan golongan IV Rp 10.000. Hingga Oktober 1994, dana yang terhimpun mencapai Rp 354, 512 miliar. Dari jumlah itu, 60% diantaranya atau sekitar Rp 200,9 miliar dikelola Kantor Menpera. Sedangkan sisanya, dikelola Departemen Keuangan. Namun, dari jumlah dana yang dikelola Menpera itu baru Rp 7,69 miliar yang disalurkan bagi 15.109 PNS. Dana yang dipakai untuk uang muka RSS baru sekitar Rp 3,9 miliar untuk 5.171 PNS. Padahal, menurut data BAKN per Mei 1993, jumlah PNS seluruh Indonesia dengan masa kerja 5 tahun telah mencapai 3.534.218 PNS. Rendahnya realisasi penyaluran dana Taperum PNS itu, menurut Akbar Tandjung, disebabkan oleh sedikitnya pasok RS dan RSS yang dibangun developer ■ *BB*

Nilai Tambah

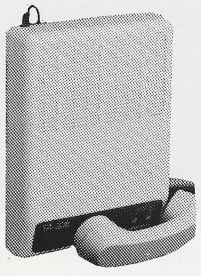
Aneka kenyamanan sudah ditawarkan
Dari Air Condition sampai bunga ditaman
Televisi raksasa ditambah decoder CNN
Tapi satu yang penting sering dilupakan

Telepon perlu mudah digunakan
Dari dapur ke Mezzanine
Lantai satu ke lantai yang lain
Dari kamar kerja ber IDD ke London
Atau dari kamar mandi bikin appointment

Takamisawa jadi andalan
Memberikan semua kemudahan bertelepon
Dapat diprogram setiap Extension
Dibatasi IDD, Lokal, ataupun Break In
Call Transfer, Call Booking dan Ringing Suspension
Disambung Cordless, Fax dan Answering Machine

Namun tidak semahal dibayangkan

TAKAMISAWA
Home Telephone PABX System



1-2 line Telkom menjadi 4-8 extension, berat 1,2 kg, listrik 220 V AC - 25 watt, Garansi 18 bulan termasuk suku cadang.

MADE IN JAPAN

Demo & Sales points :

OFFICE 2000 - Nasional :
- ❖ Ratu Plaza
- ❖ Plaza Indonesia
- ❖ Pondok Indah Mall
- ❖ Jl. Merdeka 26 - Bandung

Medan Electronic Center :
- ❖ Medan Plaza Lt. 2, Medan

Developer silahkan hubungi :
Marketing Agent : PT. ARAH TAMI
Tel: Jkt 3907545; Mdn 536273
Tangerang: 5521408
Fax: Jkt 3907548; Mdn 536235
Auto Reply Fax: 021-3907549

OASIS SQUARE

Janji Developer Sejati

Bila Anda bekerja di tengah kota, hunian asri dengan lokasi strategis adalah alternatif yang tepat. Pilihan ini ada di Oasis Square.

Bagi pengusaha dan eksekutif muda, mencari hunian yang dekat dengan tempat kerja dan harga terjangkau mulai terasa sulit. Banyak developer mencoba menawarkan rumah-rumah mewah yang dibangun di pinggir kota, namun tidak banyak menjawab masalah. Selain harga yang tinggi, pemborosan perjalanan menuju ke tempat bekerja membuat seseorang harus berpikir panjang untuk membeli rumah di lokasi seperti itu.

Banyaknya proyek-proyek apartemen yang dibangun, tentu saja memberikan alternatif lain untuk menentukan pilihan. Sayangnya, tidak semua apartemen menjanjikan fasilitas dan lokasi yang tepat. Hanya beberapa apartemen memiliki konsep jelas dan lokasi yang strategis.

Oasis Square salah satunya. Berada di pusat

kawasan bisnis dan perbelanjaan segitiga Senen, Oasis Square **hampir memiliki semua persyaratan ideal sebuah hunian masa depan**. Fasilitas yang ditawarkan sangat lengkap, ditambah prospek lokasi yang di keliling oleh beberapa aksesibiliti dan berbagai aktifitas kehidupan. Melihat lokasi Oasis Square yang tepat berada di kawasan Sentra Primer Senen, tak heran bila investasi yang ditanam di sini menjanjikan capital gain sangat baik. Sejarah telah membuktikan, di sinilah salah satu denyut nadi bisnis di jantung kota Jakarta.

Empat ruas jalan melingkari kawasan Oasis Square. *Fly over* yang menghubungkan jalan pasar Senen dengan Kramat Raya pun telah selesai dikerjakan akhir tahun lalu. Praktis beban jalan dan sumber kemacetan yang dulu sering terjadi di sekitar Senen kini makin berkurang. "Apartemen ini sangat cocok untuk kalangan bisnismen, karena dekat dengan pusat-pusat bisnis," kata Ir.Yan Mogi, Direktur Utama PT Sumbermitra Sarana Realtindo, developer Oasis Square.

Pangsa ini memang tepat. Hampir 40% unit apartemen yang telah terjual diserap oleh kalangan pengusaha di sekitar Senen. Sisanya dibeli oleh eksekutif muda yang berkantor tidak jauh dari Segitiga Senen.

Sampai saat ini, setiap bulan rata-rata terjual 7 unit apartemen Oasis Square. Dengan lokasi dan fasilitas yang ditawarkan, unit apartemen Oasis Square hanya dijual 2,7-3,4 juta/m2. Harga jual ini jelas lebih murah dibanding membeli rumah mewah di pinggir kota. Sekilas, harga yang ditawarkan developer memang kelihatan mahal. Namun, bila dihitung kualitas bangunan dan berbagai kemudahan lain, harga apartemen masih lebih murah. Unit Oasis Square juga dapat dibeli dengan menggunakan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen) melalui Citibank dan Bank Bali.

Sebagai sebuah hunian yang direkayasa bagi para *bisnismen*, Oasis Square memiliki fasilitas pendukung yang tidak dimiliki apartemen lain. Untuk menjaga *privacy* penghuni, developer sengaja membuat fasilitas parkir di basemen. Hampir 10 ribu meter persegi lantai dasar dipersiapkan sebagai tempat parkir tamu. Pelataran parkir di basemen ini dirancang untuk dapat menampung 779 kendaraan.

Masih ada lagi. Oasis Square menyediakan gudang di lantai basemen bagi para penghuni yang ingin menyimpan barang-barang atau peralatan lain. Setiap unit apartemen memiliki fasilitas ini. Mengingat penghuni Oasis Square nantinya adalah suami istri yang sibuk di luar, maka sebuah pelayanan penitipan anak lengkap dengan pengasuhnya tak ketinggalan di sediakan.

Kebiasaan disain apartemen yang sedang dibangun, hanya menyediakan satu pintu masuk. Tapi di Oasis Square, setiap unit memiliki dua pintu masuk. Pintu utama dan pintu *service*. "Bila pembantu membawa barang atau belanjaan dapat langsung menuju ke dapur tanpa harus melewati ruang utama," jelas Ir.Budi Sumaatmadja, dari PT Airmas Asri, konsultan arsitektur yang dipercaya mendesain

***YAN MOGI**, DI PROYEK OASIS SQUARE*

PROYEK OASIS SQUARE

Oasis Square.

Di atas lahan seluas 3 hektar, Oasis Square dibangun dengan mengembangkan konsep taman. Tidak berlebihan, mengingat apartemen *mewah* ini hanya dibangun dengan KDB (koefisien dasar bangunan) di bawah 30 persen. Sisanya, dimonopoli oleh berbagai pepohonan dan bunga aneka ragam. Eksterior apartemen Oasis Square dikerjakan oleh konsultan PT Cipta Pesona Hijau (CPH). Konsep dengan warna kesejukan dan keasrian terlihat dari nama hunian ini, *Oasis*. "Kehadiran Oasis Square akan memberikan suasana baru bagi kawasan Senen," kata Yan Mogi.

Tersedianya ruang terbuka, memungkinkan developer Oasis Square mengembangkan berbagai fasilitas untuk memanjakan penghuninya. 1 unit kolam renang berukuran besar akan disediakan di antara *tower* apartemen. Tidak ketinggalan pula klub kesehatan dan sauna, 3 lapangan tenis, taman bermain anak-anak, klinik, apotik, salon kecantikan dan *laundry service*. "Semua kebutuhan penghuni akan terpenuhi di satu tempat," jelas Ir.Yan Mogi lagi. Meski di sekitar Oasis Square telah terdapat pusat perbelanjaan besar, apartemen ini masih menyediakan fasilitas mini market bagi penghuninya.

PT Sumbermitra Sarana Realtindo tidak mau tanggung-tanggung mewujudkan Oasis Square sebagai hunian ideal. Terlihat dari kualitas konsultan dan kontraktor yang mendukung proyek ini. Untuk pondasi tiang pancang dan *bor pile*, dipercayakan pengerjaannya pada PT Hammer Sakti, salah satu kontraktor spesialis pondasi sarat pengalaman. Sementara itu *Soldier pile* dan pengeboran dikerjakan oleh PT Solefound Sakti. Terakhir, pengerjaan struktur, *finishing* dan *plumbing* menjadi tanggungjawab PT Total Bangun Persada.

Pengerjaan super blok ini akan dibagi dalam dua tahap. Tahap I, meliputi pengerjaan 3 *tower* apartemen 24 lantai, dan 1 *tower* perkantoran 16 lantai. Tahap berikutnya, dibangun 1 *tower* lagi dan direncanakan mulai dikerjakan pertengahan tahun 1995.

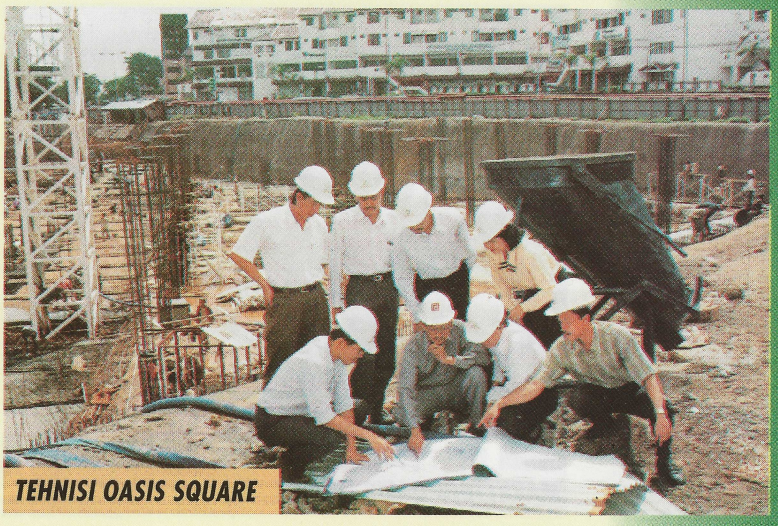
Tiap *tower* apartemen meliputi 158 unit apartemen terbagi atas unit-unit dengan satu kamar tidur, dua kamar tidur, tiga kamar tidur, *suite, penthouse* serta *grand penthouse*.

Bila dilihat kenyataan di lapangan, progres proyek terlihat berjalan cepat dan berlangsung sesuai *schedule*. Sejak serah terima lahan kepada PT Total Bangun Persada Nopember tahun lalu, kontraktor telah mengerjakan pemotongan tiang pancang, pembesian dan pengecoran untuk *tie beam*. Beberapa pekerjaan sub struktur kelihatan masih berlanjut. Termasuk proses *shop drawing bestaat*/pembesian. Sesuai dengan surat perintah kerja kepada PT Pratama Widya, pekerjaan dewatering direncanakan selesai 30 Juni 95. Sedangkan kepada PT Total Bangun Persada, seluruh pekerjaan struktur, *finishing* dan *plumbing*, diharapkan selesai 28 Juli 96 nanti.

Pada proyek *highrise building*, tahapan pengerjaan pondasi dan *basement* termasuk bagian rumit dan memakan waktu lama. "Kalau sudah selesai, pengerjaan super struktur ke atas bisa lebih cepat," jelas Ir.Yan Mogi.

Bila benar, jadwal ini sesuai dengan janji developer kepada konsumen, akan menyerahkan Oasis Square kepada pembeli September 96 nanti. Melihat pesatnya progres proyek Oasis Square, diperkirakan jadwal itu tidak meleset. "Hidup saya di properti, sekali saya khianat, tidak akan pernah ada lagi yang percaya," tekan Ir.Yan Mogi meyakinkan. Hampir Rp 200 miliar ditanam developer untuk membangun apartemen ini.

Ir.Yan Mogi termasuk pengusaha properti sukses yang handal. Pengalamannya lebih sepuluh tahun menangani berbagai proyek properti skala besar.



TEHNISI OASIS SQUARE

OASIS SQUARE

SHOW UNIT OASIS SQUARE

Melalui PT Sumber Mitrarealindo, Yan Mogi banyak menggelar berbagai proyek properti. Antara lain, apartemen dan perkantoran Mitra Sunter dengan 45 unit ruko dan apartemen Mitra Bahari.

Dengan para profesional yang sarat pengalaman, jaminan modal dan dukungan penuh pemerintah daerah, membuat PT Sumbermitra Sarana Realtindo berani menyelesaikan pembangunan proyeknya tanpa menunggu keseluruhan unit terjual. "Kami ingin calon pembeli langsung melihat unit yang telah jadi. *Mock Up* pun **tidak kami lebih-lebihkan**, apa adanya," tambah Ir. Yan Mogi.

MARKETING OASIS SQUARE

"Berdasarkan pengalaman selama ini, ternyata transaksi pembelian lebih besar setelah proyek selesai," ungkap Ir Yan Mogi. Langkah ini sangat tepat melihat banyak pembeli yang harap-harap cemas menunggu progres pembangunan apartemen pilihannya.

Ir.Yan Mogi optimis, dengan fasilitas dan lokasi yang ada, unit apartemen Oasis Square akan diserap pasar. Untuk kalangan bisnis dan eksekutif, tinggal di rumah susun di tengah kota jauh lebih praktis untuk menjangkau tempat kerja dari pada memilih rumah di luar kota dengan risiko kemacetan. Pakar Feng Shui, Kang Hong Kian pun mengakui. "Bisnis properti tahun 95 lebih baik dibanding tahun lalu, kalau inves sekarang, akhir tahun sudah bisa meraih untung," ramalnya. *Capital gain* tersebut akan lebih besar lagi bila membeli apartemen di tengah kota. "Dari pada simpan di bank, lebih baik inves di properti," tekan Kang Hong Kian. Kalau begitu tunggu apa lagi, prediksi ini sangat tepat bila Anda inves di Oasis Square ■

Keterangan lebih lanjut dapat menghubungi
Kantor Pemasaran
PT Sumbermitra Sarana Realtindo
Jl. Senen Raya 135-137, Jakarta
Telp. 350.1180 (hunting)
Sole Agent : ERA Dharma Mahkota
Telp. 570.0057

ADVERTORIAL

CONNY L. RUMONDOR: MENGKAMPANYEKAN GERBANG BISNIS ASIA PASIFIK

Bisnis properti itu terbuka bagi siapa saja. Tidak pandang bulu latar belakang pendidikannya, yang penting mau belajar. Banyak pelaku bisnis properti di negeri ini yang berhasil, walaupun tidak berlatar belakang sarjana sipil atau arsitektur. Itulah kelakar Ir Conny L Rumondor, MS, Direktur PT Jayakelana Mentari (JM).

Lulusan Fakultas Pertanian, Universitas Samratulangi tahun 1985 yang juga jebolan program strata dua bidang Pengembangan Wilayah IPB tahun 1987 ini, sudah merintis membangun RSS dan RS sejak dua tahun lalu. Seiring kemajuan usahanya, mulai tahun ini Conny menggandeng beberapa developer Ibu Kota untuk menggarap tanah kelahirannya. Kini, melalui PT JM, dia sedang menyiapkan proyek terbesar pertama di Kota Manado seluas 30 hektar yang diberi nama Manado 2000. Proyek tersebut akan diluncurkan bulan Maret 1995 berbarengan dengan HUT REI yang kebetulan diselenggarakan di Manado.

Dalam visi pengusaha muda yang masih berstatus nona ini, Manado memiliki prospek yang bagus. Karena, dengan adanya persetujuan kerjasama ekonomi antara Brunei, Indonesia, Malaysia dan Filipina, Kota Manado menjadi pintu gerbang bisnis untuk kawasan Asia Pasifik. Melihat kesempatan ini, dalam kapasitasnya sebagai Sekretaris DPD REI Sulawesi Utara, Conny mengundang rekan-rekan anggota REI dari wilayah lain agar beramai-ramai menanamkan modalnya ke Sulawesi Utara. "Khusus untuk perumahan, pasarnya cukup bagus, terutama rumah tipe kecil bagi masyarakat berpendapatan rendah. Sedang rumah tipe menengah, animo masyarakat juga cukup banyak," katanya berpromosi ■

JY

DAHLAN REBO PAING

KARTIKA HENDRARTO : DARI BROKER KE DEVELOPER

Berawal dari usaha sewa menyewa rumah, Sutiasco Prima belakangan ini banyak mendevelop lahan untuk membangun *townhouse* dan ruko (rumah toko). "Kami sedang membangun Tropical Compound II serta ruko terpadu di beberapa lokasi sepanjang jalan Fatmawati Jakarta Selatan," jelas Kartika Hendrarto, Direktur Marketing PT Sutiasco Prima yang akrab dipanggil Mita, "Tropical Compound I yang juga kami bangun di Jakarta Selatan sudah habis terjual dengan harga paling murah Rp 600 juta," tambah penggemar golf ini.

Keberanian Mita membangun *townhouse* dan ruko tidak lepas dari pengalaman perusahaanya sebagai perantara sewa menyewa rumah. Kebutuhan akan rumah mewah yang terletak dekat pusat kota masih tinggi, terutama untuk hunian orang asing. Mulanya ia hanya mencarikan rumah mewah yang diminta oleh orang asing. Lama-lama, "Mengapa tidak kami bangun saja sekalian. Dibanding produk lain, *townhouse* dan ruko lebih cepat diserap pasar," jelas lulusan Hawaii Pacifik University Honolulu, bidang marketing properti ini.

Menurut Mita, townhouse tersebut hanya dibangun 30 unit. Dengan luas bangunan 180 - 220 m2, townhouse ini dijual paling rendah 275 juta rupiah. "Harga ini termasuk murah dilihat lokasi dan *spesifikasi townhouse* kami," ujarnya berpromosi.

Ditanya mengenai keterlibatannya di perusahaan milik orang tuanya ini, wanita yang akrab dengan kehidupan di apartemen ini hanya tersenyum manis. "Bisnis properti sudah saya kenal sejak kecil, apalagi disiplin ilmu saya kan bidang ini," jelasnya. Tidak salah bila putri sulung pasangan Hendrarto dan Myra Tryanggadewi ini sepulangnya dari Hawaii, menolak ajakan bergabung sebagai senior marketing oleh property agent cukup bonafit ■ *IU*

DAHLAN REBO PAING

ENGGARTIASTO LUKITA : JADI ANGGOTA DEWAN RISET NASIONAL

TATAN RUSTANDI

Tahun 1995 agaknya menjadi tahun keberuntungan bagi Drs Enggartiasto Lukita, Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI). Mengapa? Sebab dalam pengumuman anggota Dewan Riset Nasional untuk masa bakti 1995-2000 yang dibacakan langsung oleh Presiden Soeharto bulan Januari lalu, tercantum pula namanya untuk subkelompok riset perumahan dan permukiman. Kepada *Properti Indonesia*, Enggar menjelaskan, pengangkatan tersebut tidak ada sangkutpautnya dengan kapasitas dia sebagai Ketua REI. "Bagi saya penunjukan ini merupakan suatu kehormatan, apalagi untuk pertama kalinya sektor swasta dilibatkan," katanya bangga.

Berdasarkan pengalaman sehari-hari di bidang properti khususnya perumahan, maka dalam menjalankan tugasnya nanti Enggar juga akan memfokuskan pada masalah pembangunan permukiman dan perumahan bagi masyarakat banyak. "Sebagai anggota, maka usulan saya ini akan saya sampaikan kepada Ketua Dewan Riset Nasional," papar pria yang suka memakai jas warna hijau ini. *JY*

SAN GUNAWAN : MENJUAL KOTA TRANSIT

HERMAN SYAHARA

Kenaikan suku bunga KPR yang terjadi saat ini, bagi San Gunawan, Direktur Marketing PT Alfa Goldland tidak begitu merisaukan. "Kebijakan ini malah akan menjaring real buyer dan menyingkirkan para spekulan," katanya. San, panggilan akrab bapak berputra tiga ini, meskipun baru setahun di bisnis perumahan dan sebelumnya menggeluti bidang otomotif, masih melihat adanya kecerahan bisnis perumahan dalam tahun 1995. Asal, dia memberikan syarat, lokasinya strategis, konsep pengembangan proyeknya jelas dan developernya berani memberikan pelayanan yang baik kepada konsumen. Mengenai harga, menduduki pertimbangan terakhir. "*Real buyer* rumah menengah atas itu biasanya lebih menitikberatkan perhatian kepada lingkungan perumahan yang ditawarkan. Bila sesuai untuk perkembangan anak, calon konsumen akan tertarik," paparnya.

Kini, San sedang memasarkan real estate Alam Sutra di Serpong. Melihat lokasinya yang berada di antara proyek-proyek kota baru Modernland, Gading Serpong dan BSD, maka real estate tersebut dirancang sebagai kota transit. Dengan konsep seperti itu, tampaknya Alam Sutra cukup mendapat sambutan dari masyarakat. Hal itu dapat dilihat dari jumlah transaksi yang berhasil dibukukan selama 6 bulan terakhir, sebanyak 1.100 unit rumah. "Dari jumlah tersebut, 450 unit di antaranya laku dalam sehari," paparnya bangga. Berdasar pengalaman tersebut, maka untuk tahun ini dia berani menargetkan penjualan sebanyak 1.200 unit rumah ukuran 96 meter persegi sampai 350 meter persegi ■ *JY*

PRIYENDISWARA: GELISAH DENGAN KOTA BARU

TATAN RUSTANDI

Banyaknya developer besar membangun kota baru di wilayah Botabek membuat gelisah Priyendiswara, arsitek yang sering dipanggil Heidy itu. Di tengah seminar arsitektur perkotaan baru-baru ini, Heidy mengungkapkan kekhawatiran akan masalah yang muncul jika persoalan kota baru tidak diidentifikasi sejak dini.

Luas kawasan kota-kota baru mencapai ribuan hektar, lanjut dosen ekonomi real estate Universitas Tarumanagara itu. Dengan skala demikian, kita perlu pertanyakan apakah developer hanya sekadar membangun berdasarkan *profit oriented*. Lalu, kapan proyek itu selesai, akankah dibuat batas-batas administratif dengan walikotanya sendiri. Selain itu, bagaimana penghuniannya, karena terbukti rumah sudah selesai tapi tidak dihuni.

Heidy yang juga sekretaris laboratorium non fisik itu merasa bahwa masalah-masalah tersebut belum diidentifikasi lebih jauh, apalagi dampak yang bakal terjadi bila kawasan itu selesai dibangun. Dengan terus berkembangnya kota-kota baru itu, perlu ada penanganan khusus saat ini. Jangan sampai baru ditangani setelah masalah muncul, sehingga situasinya akan lebih parah lagi.

Untuk itulah, Heidy mengusulkan dibentuknya tim bersama antara pemerintah, swasta dan dunia pendidikan mencari jalan pemecahannya. Paling tidak ada suatu studi tentang *estate management* baik pada tingkat makro maupun mikro. Dan dari hasil studi ini, nantinya akan memberikan konsep-konsep terbaik guna mengatasi masalah yang muncul tadi.

Bin

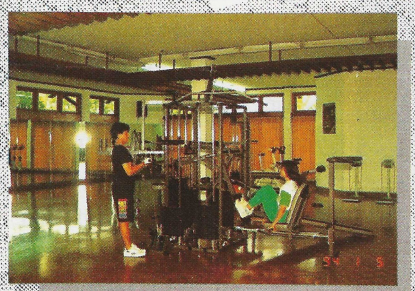
The Club That Creates Inspiration

PERSADA EXECUTIVE COUNTRY CLUB

*L*ingkungan yang asri dengan udara segar,
adalah tempat yang paling tepat untuk
melahirkan ide serta inspirasi Anda.
Dimana dengan mudahnya inspirasi mengalir . . .

*I*tu bukan impian . . . .
Karena Anda dapat membuktikannya di . . . .
PERSADA EXECUTIVE COUNTRY CLUB

*S*ementara Anda mengembangkan inspirasi
serta ide Anda, Kami melengkapinya
dengan sarana dan fasilitas kami untuk
Anda dan Keluarga.



Hubungi

Marketing Department

BIZ CALL
838-1060

P.T. PERSADA PURNAWIRA HALIM

Jl. Raya Protokol Halim Perdanakusuma
Jakarta 13610
Telp. 8092446, 8096104, 8009121

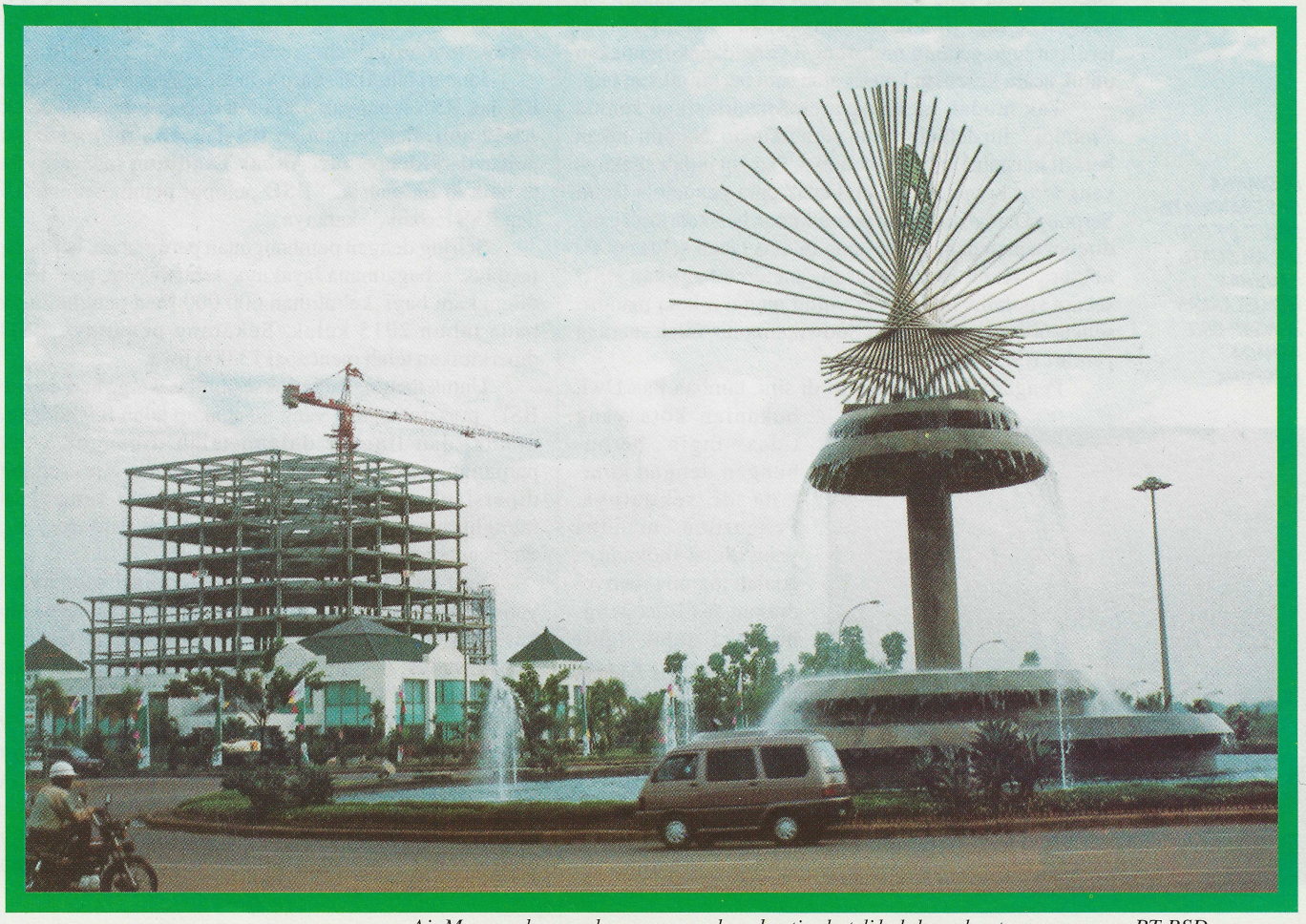
BSD

Enam Tahun

BUMI SERPONG DAMAI

BUKTI KONKRET DEVELOPER YANG MEMEGANG KOMITMEN

Ir. Ciputra pernah berkata, "Janji itu utang, utang harus dibayar. Ini komitmen." Dan ucapan itu terbukti di Bumi Serpong Damai (BSD) yang kini memasuki usia ke-6. Dari progresnya terbukti, developer kokoh memegang komitmen membangun kota mandiri dengan hunian dan fasilitas berkualitas.



Air Mancur dan pembangunan gedung bertingkat di belakang kantor pemasaran PT.BSD

BSD

Apakah yang melatarbelakangi seseorang dalam memilih bakal huniannya? Tentu saja akan beribu jawaban meluncur untuk pertanyaan itu. Jawaban tersebut dapat bersifat sangat personal karena diwarnai selera dan kepentingan, misalnya pilihan warna, arsitektur, atau memiliki kekaguman kepada developernya. Bisa juga jawaban itu berkesan umum dan memang menjadi tuntutan banyak orang, seperti adanya kelengkapan sarana dan fasilitas, lokasi yang ideal, lingkungan yang aman dan nyaman, masa depan yang baik, dan sederet alasan lainnya.

Dengar saja, misalnya, lontaran pendapat Sutopo Shattar, seorang karyawan perusahaan biro perjalanan. Ia mengaku cukup berhati-hati dalam memilih rumah tinggal. Beberapa faktor yang diperhatikannya dalam memilih hunian adalah memastikan bahwa prospek kawasan huniannya terus berkembang dan lingkungannya baik. ''Faktor lingkungan sekitar sangat mendukung untuk mendapatkan rumah yang memberikan peningkatan dan perbaikan kehidupan,'' tambah ayah tiga anak ini.

Buat seorang seniman seperti Jockie Suryoprayogo, musisi anggota band Gong 2000, rumah harus mampu memberikan inspirasi. Tentu saja rumah yang dimaksudkannya itu harus berada pada lingkungan yang kondusif untuk sebuah proses penciptaan yang, biasanya, jauh dari gangguan yang bersifat polutif (suara). Bahkan, bagi seniman yang suka manggung tersebut, akan lebih sempurna lagi jika dalam lingkungan ideal tersebut terdapat juga gedung multifungsi yang dapat digunakan untuk acara kesenian konser atau seni pertunjukkan lain.

Tak mudah memang memformulasikan semua ''mimpi'' itu dalam sebuah permukiman. Namun bukan berarti mustahil mewujudkannya. Prinsip inilah agaknya yang terus bergelora dalam benak para pengelola Bumi Serpong Damai, kawasan permukiman berskala kota yang direncanakan akan terbentang di atas lahan seluas 6000 hektar. ''Kami terus berusaha mengembangkan BSD secara sporadis hingga berwujud menjadi kota mandiri seluas 6000 hektar,'' tutur Sudwikatmono, salah seorang pendiri BSD.

Pengertian kota mandiri di sini, tambah Pak Dwi, bukanlah kota yang tidak ingin berhubungan dengan kota-kota di sekitarnya. Pengertian mandiri yang dimaksudkannya adalah mampu menyediakan fasilitas penghuninya sejak lahir hingga meninggal tanpa harus membebani kota induk. Jadi, ''Mulai dari awal hidupnya manusia sampai akhir hidup terpenuhi. Misalnya mulai dari sarana kesehatan, pendidikan, pekerjaan, peribadatan, pusat perbelanjaan, olahraga, transportasi, sampai permakaman, tersedia,'' katanya.

BUDIARSA SASTRAWINATA DIRUT PT BSD DALAM SUATU PAMERAN MENJELASKAN KONSEP BSD KEPADA MENPERA

SUDWIKATMONO
PENDIRI PT BSD

Sosok BSD yang pada 16 Januari 1995 lalu memasuki usia ke enam, mulai menunjukkan eksistensinya sebagai kota mandiri, seperti diharapkan pencetusnya, Ciputra, para pendiri, dan penghuninya.

Tengok saja pembangunan perumahannya, yang menurut **Sudwikatmono**, telah menerapkan konsep 1:3:6 jauh sebelum peraturan yang tertuang dalam SKB Tiga Menteri itu lahir. Sejak awal pembangunan pada tahun 1988, kini jumlah total perumahan terbangun di BSD mencapai 8.041 unit di atas lahan seluas 934 hektar. Dengan komposisi pembangunan 4.622 unit atau 57,4 persen hunian RS/RSS di bawah tipe 70, hunian menengah tipe 70 sampai di bawah tipe 250 sekitar 2.692 unit (33,48 persen), dan 727 unit (9,04 persen) hunian mewah.

Januari lalu BSD baru saja meresmikan penghunian RS dan RSS sebanyak 536 unit, dari rencana sebanyak 1.049 unit. Pembangunan RS dan RSS ini mendapat pujian dari Menpera **Ir. Akbar Tandjung** sebagai yang terbaik di Indonesia. ''BSD pelopor pembangunan RS dan RSS terbaik,'' katanya.

Seiring dengan pembangunan perumahan, berbagai fasilitas sebagaimana layaknya sebuah kota, pun terus dilengkapi bagi kebutuhan 600.000 jiwa penghuninya pada tahun 2015 kelak. Sekarang penduduk BSD diperkirakan telah mencapai 13.000 jiwa.

Untuk meningkatkan aksesibilitas warga dari dan ke BSD, prasarana jalan yang mencakup jalan lingkungan, utama, dan lingkar dalam, telah dibangun yang panjangnya mencapai 140.915,96 meter. Kini sedang dipersiapkan jalan tol Serpong-Jakarta yang akan menghubungkan BSD-Jakarta melalui Bintaro yang direncanakan selesai akhir 1996.

Saat ini BSD sudah memiliki terminal yang melayani penghuni menuju Jakarta. Dari sini tersedia angkutan bus PPD dan Patas menuju terminal Kalideres, Grogol, Lebak Bukus, Bogor, Tangerang, dan Ciputat. Khusus untuk Patas AC RMB, berakhir di terminal Blok M.

Bukan cuma sarana transportasi kendaraan bermotor yang dibangun. Pihak BSD bekerjasama dengan PT Jaya Real Property (Bintaro Jaya), dan Perumka tengah mempersiapkan angkutan kereta api berupa KRL Eksekutif dengan rute BSD-Bintaro-Jakarta (stasion Tanah Abang, Manggarai, Gambir, Kota), sekelas dengan

Menpera IR. Akbar Tandjung:

"BSD PELOPOR PEMBANGUNAN PERMUKIMAN TERBAIK"

BSD merupakan pelopor dalam pembangunan kota mandiri di Indonesia. Sebagai sebuah kawasan permukiman yang besar, BSD cukup memiliki alasan untuk menjadi sebuah kota mandiri. Sebab di BSD memang sudah tersedia berbagai sarana dan prasarana untuk menunjang keperluan kehidupan masyarakat sehari-hari. Dari sisi pelestarian lingkungan, BSD juga mengelola sampah dengan pola daur ulang menjadi kompos dan memiliki kebun pembibitan pohon.

Oleh karena itu BSD sebenarnya dapat dijadikan referensi bagi para pengusaha yang ingin membangun kota baru. Karena BSD dapat dikatakan permukiman terbaik di Indonesia saat ini.

Yang menggembirakan saya, BSD sudah mensukseskan program pembangunan perumahan, khususnya ketentuan hunian berimbang 1:3:6. BSD telah membangun rumah-rumah kecil tipe 21, 36, 54, dan 70. Dengan demikian BSD telah melakukan subsidi silang dan berusaha melaksanakan kebijakan-kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Saya sudah keliling dan memasuki pelosok tanah air untuk meresmiikan pembangunan RS dan RSS. Tapi RS dan RSS di BSD ini saya nilai yang terbaik. RS dan RSS di BSD bukan hanya baik bangunannya, tapi juga lingkungannya yang asri dan tertata sempurna. Di lingkungan RS dan RSS di BSD juga tersedia fasilitas lengkap. Mulai dari sekolah, taman, arena bermain, ruang serba guna, dan telepon umum. Jalan antarblok dihubungkan oleh jaringan jalan aspal selebar 2,5 meter.

Dengan demikian, RS dan RSS di BSD ini memberi jawaban bahwa pembangunan rumah jenis ini tidak akan menyebabkan suatu daerah permukiman menjadi kumuh ■

KRL Pakuan yang sudah beroperasi Jakarta-Bogor, dengan KRL ini akan direncanakan sekitar pertengahan 1995. Untuk maksud tersebut, BSD akan merenovasi gerbong yang sudah tersedia, dan mendandani beberapa stasion lama.

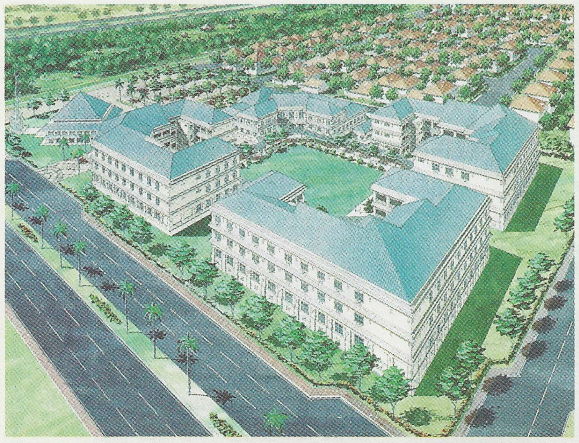
Sarana lain yang telah dinikmati warga BSD adalah saluran air tertutup yang telah dibangun sepanjang 116.384,43 meter. Untuk penerangan, sudah terbangun 42 unit gardu listrik berikut 2.656 unit lampu penerang jalan. Dalam hal telekomunikasi, untuk tahap pertama telah pula diselesaikan sentral telepon otomat (STO) dengan kapasitas 25.000 Satuan Sambungan Telepon.

Untuk menyambut era komunikasi global, BSD bersiap menerapkan sistem komunikasi Internet. Sistem ini memungkinkan warga berkomunikasi melalui jaringan komputer. ''Nantinya seluruh warga BSD dapat langsung berkomunikasi dengan penghuni kota atau negara lain, kantor-kantor, dan mendapatkan informasi melalui jaringan komputernya. Inilah gaya hidup teknologi tinggi yang ditawarkan BSD,'' kata **Budiarsa Sastrawinata**, Direktur Utama BSD.

Untuk peribadatan, di BSD kini tersedia sebuah mesjid dan sebuah gereja. Sementara untuk pendidikan terdapat dua unit sekolah dasar negeri dan satu sekolah lanjutan pertama negeri. Sekolah yang telah membuka cabangnya di BSD adalah sekolah Al Azhar BSD dan Santa Ursula BSD. Sekolah bertaraf internasional akan dibangun pula.

Kebutuhan berbelanja warga sudah dapat dipenuhi oleh pusat perbelanjaan BSD Plaza. Di dalamnya terdapat *supermarket, departement store*, bioskop 21, restoran, bank, dan sejumlah toko. Terdapat pula ruko-ruko yang menjual aneka kebutuhan, penitipan bayi, dan ruang serba guna. Untuk sarana kesehatan, sebuah perusahaan yang dibentuk oleh BUMN terbesar di Malaysia, Johor State Economic Development Corporation (JSEDC) yang berpengalaman membangun rumah sakit, segera mewujudkan sebuah rumah sakit yang diberi nama Medika BSD.

IR. SURADI WONGSOHARTONO
DIREKTUR EKSEKUTIF PT BSD



RENCANA SEKOLAH AL - AZHAR BSD

Sarana olahraga yang tersedia di BSD cukup beragam. Yang telah terbangun kini adalah padang golf 18 holes, 2 buah kolam renang yang salah satunya *olympic size*, lapangan tenis, badminton, voli, basket, dll.

BSD juga tengah merencanakan pusat bisnis *(central business district)* seluas 300 ha. Dalam kawasan yang dirancang oleh konsultan perencana John Portman and Associate itu, akan terdapat gedung-gedung perkantoran, hotel dan mall terbesar di Indonesia. Sungai Cisadane kelak akan membelah CBD ini dan akan menjadi bagian dari CBD seperti yang dapat kita jumpai di kota-kota besar dunia.

Taman-taman yang dibangun di BSD terbagi atas dua jenis, taman aktif dan taman estetik. Taman aktif adalah taman yang dibangun di kompleks hunian kelas menengah bawah. Mereka yang tinggal di rumah menengah bawah biasanya tidak memiliki taman di halaman rumah sendiri. Maka mereka dapat menggunakan taman aktif ini untuk bermain atau berolahraga.

Taman estetik di bangun di lingkungan hunian rumah menengah-atas. Sesuai namanya, taman ini dirancang indah dengan berbagai jenis pohon dan bunga-bungaan. Semua tingkatan masyarakat di BSD dapat menikmati keindahan taman ini.

Kelengkapan fasilitas yang masih dan akan terus dibangun di kawasan kota terpadu BSD itu, telah dirasakan oleh penghuninya. Muhendra, karyawan sebuah perusahaan asuransi, memutuskan bersama keluarganya menjadi warga BSD sejak tahun 1990, karena yakin melihat prospeknya yang cerah sebagai kota yang mandiri dan mampu menyediakan semua fasilitas dan kebutuhan warganya. Sementara sang istri, Ny. Ayu Kusniati Muhendra, sejak awal percaya dengan komitmen **Pak Ciputra** sebagai pencetus dan reputasi para pendirinya yang telah berpengalaman membangun hunian berskala kota, telah mereka buktikan dan puas.

Setelah kepindahannya ke BSD, musisi Jockie Suryoprayogo mengaku menemukan sebuah permukiman ideal yang inspiratif, suasana yang tidak ia temukan di tempatnya yang lama. ''Tempat tinggal saya yang lama kurang bisa untuk mencipta,'' katanya ■

PENDAURAN ULANG SAMPAH (KOMPOS)

MENGAJARKAN CINTA PADA LINGKUNGAN

Bukan sekadar fasilitas dan hunian berkualitas yang diberikan developer Kota Mandiri Bumi Serpong Damai. Namun juga pelajaran, bagaimana mengolah lingkungan hidup dengan penuh cinta.

Cinta pada lingkungan, agaknya dapat dimasukkan sebagai ciri-ciri manusia modern. Karena isu lingkungan tak pelak lagi akan mengiringi pertambahan umat manusia di bumi ini. Coba saja, dalam konteks perumahan dan permukiman, isu lingkungan yang muncul biasanya lebih bernada negatif. Misalnya, tidak sedikit perumahan dan permukiman yang dibangun tidak sesuai dengan peruntukkannya sehingga menimbulkan ancaman kerusakan pada lingkungan itu sendiri. Akibatnya, antara lain, terjadi kekeringan di musim kemarau dan kebanjiran di musim penghujan.

Contoh lain, limbah cair (limbah domestik dan keluarga) dan limbah padat (sampah organik dan non organik) yang dihasilkan dari suatu permukiman, jika tidak terkelola baik akan menimbulkan polusi yang pada gilirannya mengundang penyakit atau bencana yang lebih parah bagi penghuni. Dan banyak lagi isu lingkungan yang patut mendapat porsi perhatian besar

Bupati Tangerang A. Syaifullah:

"PEMDA BERTERIMAKASIH"

Kehadiran BSD dalam enam tahun belakangan ini sudah membuahkan hasil. Pertama adalah meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, memperluas lapangan kerja, dan meningkatkan fungsi Tangerang sebagai daerah penyangga Ibukota dengan menyediakan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

BSD juga telah membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat. Bahkan, dengan dibangunnya berbagai sarana olahraga, lapangan golf, arena permainan, dan sebagainya, akan makin mengembangkan pariwisata. Wisatawan lokal dan Internasional akan makin tertarik mengunjungi Tangerang.

Dari sisi permukiman, BSD sudah memprakarsai pembangunan RSS jauh sebelum peraturan pembangunan konsep hunian berimbang 1:3:6 keluar.

Pemerintah Daerah Tangerang berterimakasih karena pertumbuhan kota baru ini tertata dan konsepsional. Terbukti antara lain dengan telah dan sedang dibangunnya berbagai sarana dan prasarana yang memadai bagi warganya.

Namun, meskipun berbagai keberhasilan telah ditunjukkan BSD, masih diperlukan adanya akselerasi. Hal ini penting dalam upaya mempercepat pertumbuhan hunian bagi masyarakat tingkat bawah.

Di masa depan, kita harapkan BSD juga sudah melakukan penyesuaian-penyesuaian dengan berbagai perkembangan yang terjadi. Dalam hal penghematan lahan, misalnya. Dengan semakin terbatasnya lahan, BSD mulai memperhatikan pengembangan konsep pembangunan vertikal ■

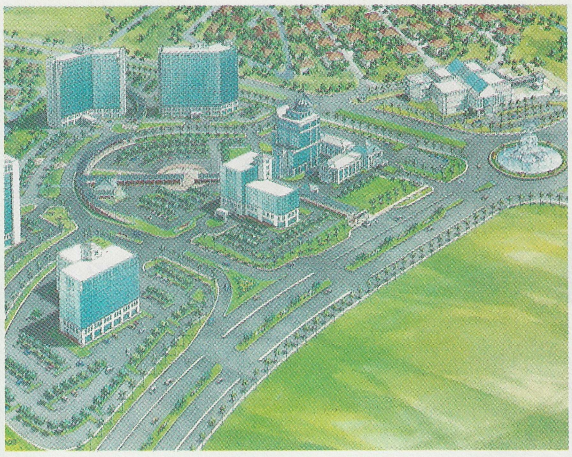
para pengelola perumahan dan permukiman.

Sadar bahwa isu lingkungan akan terus mengiringi pertambahan penghuninya, sebagai developer yang berwawasan ke depan (modern), pengelola Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD) tidak ingin main-main dengan pengelolaan lingkungannya. Dan acungan jempol patut diberikan karena dalam perencanaan jangka panjangnya BSD telah memasukan manajemen pengelolaan lingkungan sebagai upaya menepis berbagai ekses negatif.

Penerapan manajemen pengelolaan lingkungan yang dimiliki BSD ini bisa dilihat langsung di kawasan yang kelak mencapai 6000 ha itu. Untuk mengelola limbah cair dan padat, misalnya, BSD akan menerapkan *waste water treatment plant* dan *central sewerage system*. Sistem ini sementara baru diterapkan di hunian menengah-atas (Taman Telaga Golf), memungkinkan setiap rumah tidak memerlukan *septic tank*. Limbah yang keluar langsung ditampung dalam sebuah wadah untuk diolah dan airnya dapat langsung dibuang ke sungai tanpa polusi.

Sementara tempat pembuangan sampah (TPS) di kawasan ini dibuat terpadu pada sebuah bangunan seluas 1000 meter persegi. Sampah yang masuk dapat didaur ulang di UDPK (usaha daur ulang dan produksi kompos). Sampah yang tidak dapat didaur-ulang dimasukkan ke

WATER TREATMENT



RENCANA
OFFICE PARK BSD

LAPANGAN GOLF
DAN KOLAM RENANG
UKURAN OLYMPIC

dalam *incinerator, oven* besar pembakar sampah hingga menjadi debu. Menurut rencana, UDPK ini akan dikelola secara profesional sehingga menjadi *profit centre.*

Wujud keperdulian pada pelestarian lingkungan di BSD juga dapat dilihat dari keseriusan developer melakukan studi banding dan kelayakan. Untuk menghadirkan Techno-Park, kawasan industri berteknologi tinggi, misalnya, tetap harus diimbangi dengan industri yang menunjang pertanian. Dengan kata lain, BSD akan dikembangkan menjadi kota teknopolis (di timur sungai Cisadane) dan kota agropolis (di Barat sungai Cisadane). Kota Teknopolis adalah kota yang berlatar belakang pengetahuan dan teknologi. Sebagai kota Teknopolis, BSD akan memiliki tiga unsur utama: pusat penelitian dan pengembangan, pusat pendidikan teknologi, dan sebagai kawasan industri berteknologi tinggi.

RENCANA
KOMERSIAL AREA

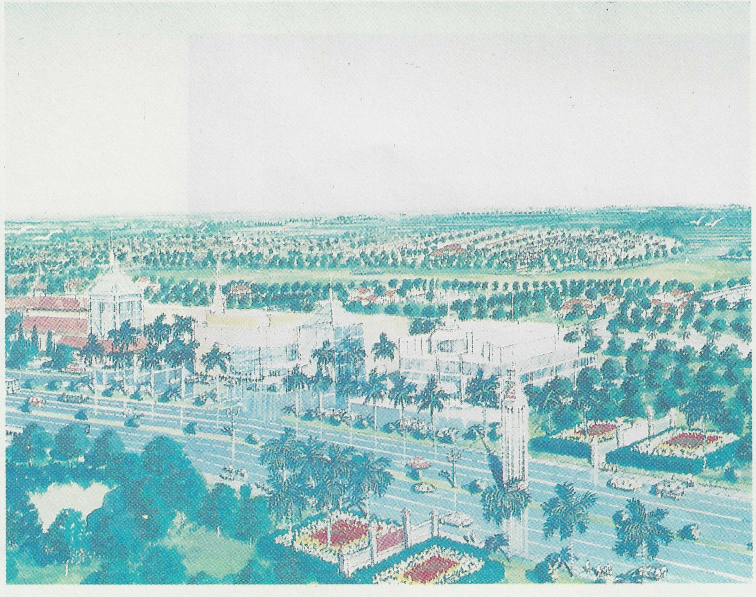
Kawasan industri seluas 200 ha yang dibangun di BSD berbeda dengan kebanyakan. Techno Park di BSD akan memadukan kawasan industri dan taman-taman. Industri yang boleh masuk pun harus non polusi. **Ir. Suradi Wongsohartono** menambahkan, kawasan indutri di BSD tidak hanya menyediakan tanah. ''Investor yang masuk akan diuruskan perizinannya. Bila perlu tenaga kerja, dicarikan orangnya.

Pembangunan kawasan techno park ini akan ditunjang kerjasama dengan ITI (Institut Teknologi Indonesia) dan PUSPITEK.

Mengingat fungsinya, kawasan ini diperkirakan akan membutuhkan ribuan orang tenaga kerja. Maka sarana penunjang seperti perumahan, pertokoan, perdagangan, rekreasi, pendidikan, dan sebagainya, tersedia di BSD. Sementara belahan Barat BSD akan dikembangkan dengan pola agropolis, yakni kawasan didalamnya terdapat industri yang menunjang pertanian. Para petani diharapkan dapat ikut serta menikmati kawasan agropolis ini.

Isu lingkungan yang tak kalah santernya adalah masalah air. Sebagai kota yang berskala luas, ada kecemasan permukaan tanah BSD tidak mampu menyerap air. Rekayasa teknis pun dilakukan dengan membuat danau dan padang golf yang dinilai mampu menyerap 100 persen air hujan. Jadi, padang golf 18 holes yang telah ada di lingkungan BSD sekarang ini tidak saja berfungsi sebagai sarana olahraga, namun juga penyerap air. Demikian pula danau-danau seluas 15 ha yang dimiliki BSD, menjadi penampung air.

Penghijauan juga dilakukan di seluruh sektor BSD. Sampai sekarang, dari total 1000 ha yang telah dibangun, 20 persennya digunakan untuk lahan hijau. Di setiap sektor akan mudah ditemui berbagai jenis pohon peneduh dan taman-taman. Sehingga kalau dilihat dari suatu ketinggian, kesan hijau dan sejuk mendominasi pemandangan ■



ADVERTORIAL

JALAN TOL JAKARTA-MERAK

Mendongkrak Naiknya Harga Tanah

Perubahan fisik wilayah Kabupaten Tangerang dan Serang akibat pembangunan yang berlabel kota, telah menampakkan wujudnya. Lihat saja, sejumlah permukiman skala besar berlomba membangun hunian dalam skala kehidupan kota, mulai dari Tangerang, Karawaci, Tigaraksa, Ciujung sampai Cilegon. Beberapa diantaranya Modernland, Lippo Village, Citra Grand City, Tigaraksa, Ciujung City, Bona Vista, Palm Hills.

Jalan tol Jakarta - Merak jelas menjadi penyebab perubahan itu. Apalagi dengan selesainya jalan bebas hambatan tersebut sampai ke Serang Timur. Dengan mudah seseorang mencapai pusat industri terpesat di Jawa Barat Cilegon, yang sekaligus titik pertumbuhan setelah Tangerang hanya dalam waktu satu jam perjalanan.

Situasi inilah yang membawa pengaruh pada kenaikan harga tanah pada daerah-daerah yang dilaluinya. Sepanjang area baik yang langsung berada di sisi tol maupun area yang langsung berakses ke jalan tol terjadi perubahan peruntukan dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman. Akibatnya, harga berlipatganda mencapai puluhan kali dari harga dasarnya.

Satu hal paling kontras dijumpai *Properti Indonesia* adalah harga tanah untuk Rumah Sederhana (RS) dipatok antara Rp 40.000 - Rp 60.000. Lokasi RS ini berada pada daerah-daerah pedesaan di Tangerang yaitu Munjul, Tigaraksa, Cisoka dan Cikande, Cisait pada Kabupaten Serang.

Padahal melihat kondisi riil lokasi, permukiman RS itu berada pada lokasi yang terjauh terhadap pusat aktifitas ekonomi sekarang. Harga dasar tanah di lokasi tersebut diperkirakan tidak lebih dari Rp 1.000,- untuk areal skala besar. Sedangkan harga tanah yang ditawarkan dari masyarakat dengan rata-rata Rp 5.000 - Rp 7.000. "Jika melebihi harga Rp 7.000 sangat sulit untuk membangun Rumah Sederhana," kata Norman Mansyur, *marketing manager* ERA Victoria.

Sementara, untuk harga-harga tanah yang digunakan bagi permukiman menengah terjadi perbedaan antara Tangerang dan Serang. Untuk daerah Tangerang, harga terendah Rp 150.000 sampai tertinggi Rp 750.000, namun rata-rata harga tanah yang terjadi berkisar Rp 300.000 - Rp 500.000. Sedangkan pada Kabupaten Serang harga terendah Rp 100.000 dan tertinggi Rp 400.000 dengan harga rata-rata berkisar Rp 150.000 - Rp 250.000.

Harga pembebasan untuk standar rumah menengah bawah di Tangerang mencapai Rp 50.000 - Rp 75.000, sedangkan di Serang masih berada pada harga Rp 20.000 - Rp 35.000. Ambil contoh tanah darat di Desa Kunciran, Tangerang, Rp 40.000 - Rp 50.000 dan kaveling matang Rp 75.000 - Rp 85.000. Kemudian desa Taman Baru, Serang Rp 35.000 - Rp 50.000 dan desa Nambo, Ciruas Rp 27.000 - RP 30.000.

Untuk kavling menengah atas pada kawasan yang dibangun developer, harga tanah di Tangerang mendekati harga Rp 1.000.000, di Serang tertinggi masih mencapai Rp 650.000. Harga setinggi itu untuk Kabupaten Serang tergolong cukup tinggi. Dalam pemasaran, konsumen masih lebih banyak memilih harga antara yaitu Rp 250.000 - Rp 350.000. "Harga ini cukup pas sesuai dengan tingkat kemampuan masyarakat setempat," kata Joseph Hodyarko, *marketing manager real estate division* PT Argha Molek Kencana, developer Pondok Cilegon Indah.

DAHLAN/REBOPAING

PERUMAHAN PALM HILLS
MENDONGKRAK HARGA TANAH

Melihat besarnya selisih antara harga dasar dengan harga kaveling yang dibangun developer, tampaknya cukup sulit untuk mengerem naiknya harga-harga tanah tersebut. Hal ini terjadi baik dari developer maupun dari masyarakat, apalagi harga dari developer sering dijadikan acuan harga di masyarakat.

Selain itu, pengembangan permukiman yang jauh masuk ke pelosok pedesaan, dengan hadirnya rumah-rumah sederhana itu, terus memberi kepesatan naiknya harga tanah. Oleh sebab itu, melihat *trend* pengembangan wilayah Tangerang dan Kota Serang, tampaknya pembangunan jalan tol yang terus dilakukan sampai Merak, tentunya akan membuka peluang lagi bagi developer membebaskan daerah-daerah baru di sisi atau sekitar jalan tol lanjutan itu ■

Bineratno